

Axe 4 : Construire la Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle pour préserver et innover.

Objectif 4.1 : Mettre en œuvre un processus de réhabilitation respectueux du bâti, permettant d’offrir aux ménages un habitat moderne et adapté à leur besoins

4.1.1 Poursuivre auprès des propriétaires privés un processus de réhabilitation de la Maison Alsacienne respectueux du bâti, permettant d’offrir aux ménages un habitat moderne et adapté à leur besoins

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Enjeux / Finalités</p> | <p>Le territoire du Bas-Rhin offre une grande richesse patrimoniale tant par la qualité que par la diversité de son bâti. Fruit d’une culture architecturale ancienne et spécifique à l’Alsace, il convient de mettre en place les moyens pour conserver ce patrimoine immobilier qui confère au Bas-Rhin et à l’Alsace en général une grande attractivité touristique. Cela est d’autant plus important que ces bâtiments restent souvent vacants et contribuent à la perte de dynamique de certains cœurs de ville ou de village.</p> <p>Par ailleurs le bâti ancien, d’avant 1948, représente plus d’un tiers du parc de logements. Ainsi, la rénovation énergétique de ce bâti, parfois très consommateur en énergie du fait de l’ancienneté des équipements ou de l’absence d’isolation de certaines parties des bâtiments, est un élément essentiel. L’enjeu pour le Département de ces rénovations est double :</p> <ul style="list-style-type: none">• d’un côté il est nécessaire d’améliorer la performance énergétique de ces logements et ainsi de répondre aux enjeux énergétiques.• de l’autre, il est aussi nécessaire de préserver les caractéristiques patrimoniales des bâtiments afin de transmettre le patrimoine et de préserver pour les générations futures les qualités des paysages urbains. <p>La sauvegarde et la mise en valeur de l’habitat patrimonial couplée à la remise sur le marché de logements vacants, représentent une priorité pour le Département qui se traduit par la mise en place d’un dispositif d’aides en faveur de la sauvegarde et la valorisation de l’habitat patrimonial.</p> <p>Le Département se fixe un objectif de 200 réhabilitations/an.</p> |
| <p>Descriptif</p> | <p>Le dispositif de sauvegarde et de valorisation de l’habitat patrimonial propose des critères qualitatifs pour bien rénover alliant performance énergétique, sauvegarde et valorisation du patrimoine.</p> <p>Ce dispositif est limité aux travaux de sauvegarde et de rénovation de l’habitat ancien appartenant à des particuliers, des bailleurs sociaux et des Communes ou des associations intervenant dans des politiques portées par le Département, dont</p> |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>l'aspect architectural présente un intérêt culturel indéniable sur la base de l'analyse formulée par l'architecte-conseil du CAUE ou du SYCOPARC.</p> <p>Une aide pourra être accordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les travaux engagés sur des immeubles d'avant 1948 (selon analyse CAUE ou SYCOPARC) par des propriétaires privés et sociaux, des Communes ou des associations intervenant dans des politiques portées par le Département ; • uniquement sur le territoire des collectivités partenaires (adoption de la convention-cadre par les collectivités mobilisées dans cette action) avec pour objectif de développer des actions de sensibilisation et d'information sur ce nouveau dispositif. Le partenariat implique le versement d'une aide par la collectivité. <p>Un accompagnement pour les travaux :</p> <p>Dans le cadre de ce dispositif la vision d'un architecte-conseil est essentiel pour intervenir en amont par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un conseil architectural sur place ; • un avis technique des produits avant validation de la collectivité pour acceptation du dossier de demande ; • un avis de conformité sur factures, fiches techniques des matériaux et photos et/ou visite après travaux. <p>Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Bas-Rhin (CAUE), le Syndicat de Coopération pour le Parc et notamment les Architectes des Bâtiments de France (ABF), lorsqu'il y a un périmètre de protection « Monuments Historiques », ou encore la Commission Régionale des Monuments Historiques devront préconiser les travaux à réaliser. Seuls les dossiers conformes aux préconisations seront financés.</p> <p>Cette aide est cumulable avec les aides de l'Anah, au titre du Programme d'Intérêt Général, pour des travaux de réhabilitation des propriétaires privés (sous conditions d'éligibilité) et aux aides volontaristes mobilisables pour la création de logements aidés (PLUS, PLAI). Les opérateurs du PIG assureront le montage du dossier de demande des particuliers au titre de l'Anah et de la valorisation, sur la base du conseil architectural réalisé par le CAUE ou le SYCOPARC.</p> |
| Calendrier | Dispositif opérationnel dès janvier 2019 |
| Porteurs/ Pilote | MADE/SHL/SAHP/ |

| | |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Partenaires mobilisés</p> | <p>Externes : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) – Syndicat Mixte du Parc Naturel et Régional des Vosges du Nord (SYCOPARC) – Communes/Communautés de Communes ou d'Agglomération – Architectes des Bâtiments de France – Opérateurs du Programme d'Intérêt Général – Région Grand Est – Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement – Direction Régionale des Affaires Culturelles.</p> <p>Interne : Mission Culture et Tourisme</p> |
| <p>Ressources</p> | <p>Humaines : <u>interne</u> : instructeur + référent pour suivi des dossiers, suivi dispositif (outil d'évaluation) et Comité de pilotage, suivi mise en place des conventions et relances, mise en place du e-service en lien avec application métier. <u>externe</u> : réalisation du conseil, accompagnement et suivi des demandeurs, vérifications des dossiers, lien avec les opérateurs du PIG si besoin, AMO, communication et présentation du dispositif au grand public et aux élus.</p> <p>Financières : Subventions aux particuliers, aux bailleurs sociaux, aux communes, aux EPCI et aux associations estimée à 1,5 M€</p> |
| <p>Descriptions du dispositif</p> | <p>Dans le cadre de ce dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial deux types de travaux pourront être financés :</p> <p>1. <u>Des travaux de sauvegarde et valorisation de l'habitat patrimonial :</u> Aide plafonnée à 5 000 € par logement, sans conditions de ressources.</p> <p>Sont financés les travaux de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimoniale suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> o les <u>travaux structurants à hauteur de 30% du montant hors taxes des travaux</u> (gros œuvre en pan de bois et/ou pierres, briques ; maçonnerie en pierre (grès, calcaire, terre cuite, etc.) ; charpente de toit) ; o les <u>travaux clos couvert à hauteur de 20% du montant hors taxes des travaux</u> (couverture, réfection de la toiture ; remplissage pan de bois d'origine (traditionnel ou isolant biosourcé), remplacement des ouvrants (fenêtres, portes, volets, etc.)) ; o les <u>travaux de finition à hauteur de 10% du montant hors taxes des travaux</u> (restauration d'éléments en pierres de taille (escaliers, modénatures : encadrement, soubassement, |

| | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>etc.) ; corps d'enduit avec sa finition (base minérale ou équivalent) ; peinture des détails (colombage, volets, fenêtres, etc.)) : 10% du montant hors taxes des travaux ;</p> <p>Pour mémoire, la mise en peinture n'est pas subventionnée seule.</p> <p>2. <u>Des travaux de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial incluant des travaux d'amélioration thermique :</u></p> <p>Aide plafonnée à 5 000 € par logement, sans conditions de ressources.</p> <p>Sont financés les travaux de rénovation énergétique suivants : isolation des parois verticales ; isolation des rampants ou plancher combles ; isolation plancher-bas ; VMC double flux uniquement ; menuiseries si performances thermique au-delà de la réglementation en vigueur ;</p> <p>o à hauteur de <u>25% du montant hors taxes des travaux dans le cas d'une rénovation globale</u> ;</p> <p>o à hauteur de <u>15% du montant hors taxes des travaux dans le cas d'une rénovation partielle.</u></p> <p>Les performances des matériaux d'isolation choisis devront respecter la réglementation en vigueur au moment du dépôt de dossier, avec des matériaux biosourcés et naturels permettant la migration d'humidité et de vapeur d'eau dans la paroi de façon à éviter l'apparition de pathologies (avec pose de frein vapeur adapté).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Diagnostic thermique (souhaitable). ➤ Obligation de déclaration des travaux en mairie (si la nature du projet nécessite une déclaration préalable). ➤ Les travaux doivent être réalisés par des entreprises. ➤ Les travaux ne doivent pas être engagés avant dépôt du dossier. ➤ Une attention particulière sera portée aux travaux pour respecter l'identité architecturale (porte, fenêtre encadrement, etc.). |
| <p>Evaluation de l'action (critères et modalités)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de demandes : formulaire de premier contact / dossier déposés / engagement subvention. ➤ Nombre de convention de partenariat : initiale / suite aux relances de particuliers et/ou CD67. ➤ Localisation. ➤ Typologie du demandeur. ➤ Type de travaux financés (sauvegarde, valorisation et/ou énergétique). ➤ Evolution du projet entre le formulaire de premier contact et après le conseil (CAUE/SYCOPARC) au regard des travaux réellement engagés. ➤ Montant total des travaux. ➤ Montant des subventions. ➤ Phasage des travaux. |
| <p>Territoires concernés</p> | <p>Territoire départemental du Bas-Rhin uniquement en cas de partenariat</p> |

| | |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perspectives | Réfléchir à la possibilité d'étendre ce dispositif aux bâtis anciens autres que l'habitat : favoriser les projets de transformation d'usage du bâti ancien, ou d'auto-construction qui pourrait être suivi à titre expérimental par la commission d'attribution. |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ANNEXE 1 :

Les travaux pris en compte au titre du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial

- Travaux structurants 30%:

- **CHARPENTE ET STRUCTURE** : reprise et consolidation d'éléments de structure, renforcement de poutres de plancher ou d'éléments de charpente de grande portée.
- **MACONNERIE** : reprise, consolidation, restauration et/ou remplacement d'éléments de structure en pierre, grès, calcaire, etc., (poteaux, murs et/ou soutènement d'origine, chaînage d'angle, encadrements, soubassement, etc.).

- Travaux clos-couvert : 20% :

- **COUVERTURE** : tuiles ou petits éléments neufs ou récupérés de forme identique au style original ou avec les formes et détails prescrits.
- **OUVRANTS** : remplacement des fenêtres, portes, volets, etc. en bois, d'aspect identique à l'existant, ou avec les détails prescrits, et adaptés au type de patrimoine.
- **PANS DE BOIS** : réfection de forme identique au style original ou avec les formes et détails prescrits, avec remplissage (torchis, moellons de pierres, briques), ou avec remplissage isolant (biosourcés et perspirant).

- Travaux de finition : 10%

- **TRAVAUX PREPARATOIRES** : importants et indispensables ; piquage des enduits ou bien décapage d'anciens enduits ou peintures étanches à la vapeur d'eau, sur les murs et les sols extérieurs en pied de façades.
- **ENDUITS DE FACADES** : réfection après piquage complet de l'enduit, enduit neuf ou thermo-enduit à base de chaux naturelle (aérienne ou équivalent) selon recette fournie par les fournisseurs qualifiés, qui doit être adapté au mur existant.

Enduits à base de composés minéraux à 95 %.

Enduits perspirants à bonne perméabilité à la vapeur d'eau, (coefficient $\mu \leq 15$ et $S_d < 0.14$ m). Il s'agit de corps d'enduit et de leur finition talochée fin.

- **PIERRE** : restauration et/ou remplacement partiel d'éléments non structurants en pierre de taille ou moellons, terre cuite (modénature, escaliers, poteaux ou murs de clôtures et/ou portail, etc.).
- **PEINTURE** : microporeuse ou perspirante, minérale, pour les bois : lasures ou huiles naturelles selon recette fournie par les fournisseurs qualifiés.
- **METAL** : réfection d'éléments de ferronnerie, marquises et verrières d'époque, garde-corps, rampes d'escalier, grilles de défense, portails, clôtures.